

行政院 106 年 4 月 18 日院臺建字第 1060011133 號函同意辦理
行政院 106 年 8 月 7 日院臺建字第 1060024750 號函同意修正辦理
行政院 107 年 12 月 25 日院臺建字第 1070221350 號函同意修正辦理

106 年度社會住宅包租代管試辦計畫

內政部

中華民國 107 年 12 月

目錄

壹、計畫緣起.....	2
一、背景說明.....	2
二、辦理依據.....	5
貳、計畫目標.....	7
一、目標說明.....	7
二、達成目標之限制.....	8
參、現行相關政策及方案之檢討.....	9
一、社會住宅短期實施方案.....	9
二、社會住宅中長期推動方案.....	10
三、租屋服務平臺試辦計畫.....	11
四、臺北市空閒住宅代租代管計畫.....	13
五、臺中市活絡空閒住宅市場執行計畫.....	14
肆、計畫內容.....	15
一、辦理方式.....	15
二、獎勵內容.....	20
三、相關配套措施.....	24
四、各單位協助辦理分工.....	26
伍、經費需求.....	26
一、包租一業者擔任二房東.....	27
二、代管.....	27
陸、預期成效.....	28
柒、計畫期限及計畫期程結束後配套措施.....	28
一、計畫期限.....	28
二、計畫期程結束後配套措施.....	28

壹、計畫緣起

一、背景說明

(一)緣起

為落實蔡總統政見：「以興建、包租代管與容積獎勵等方式，8年興辦20萬戶社會住宅」，擬活化及利用現有空屋，採包租代管方式提供弱勢家庭及就業、就學青年租屋協助，以減輕直轄市、縣(市)政府直接興建社會住宅財政負擔，藉由引進民間業者協助直轄市、縣(市)政府辦理民間租屋媒合、包租或代管、通報社政單位居住關懷訪視等服務項目，以專業角度協助雙方租屋服務，除保障承租雙方權益外，並提高房屋所有權人釋出空餘屋作為社會住宅使用之可能性。

(二)現況分析

1. 現有住宅租賃市場現況

(1)住宅自有率較高，租賃市場規模較小

依行政院主計總處104年家庭收支調查報告，擁有自有住宅家庭占全體家庭84.23%，不住在一起的配偶、父母或子女所擁有占4.23%，前二者自有住宅合計為88.46%，顯示國內住宅權屬偏向自有且長期處於高自有率狀態。另依105年12月2日新聞所示，依據財政部房屋稅籍所有權人歸戶資料，約僅7成多家庭擁有房屋。

住宅租賃市場現況如下圖，除中高端閒置住宅、不符居住條件的住宅及屋況太差無法居住的住宅以外，B區的部分即為後續本計畫預計鼓勵以包租代管方式釋出的閒置住宅。

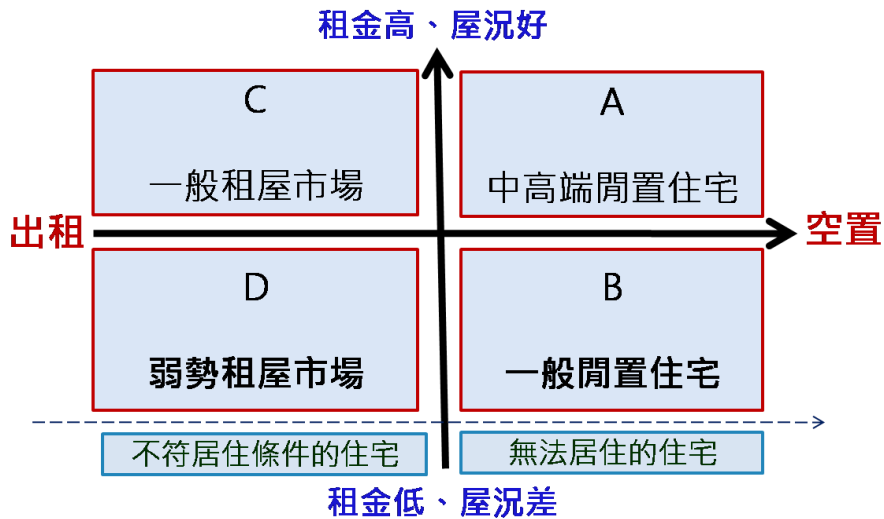


圖 1 住宅租賃市場現況示意圖

(2)住宅租賃調查

依據本部營建署辦理 104 年下半年「住宅需求動向調查」，於 104 年整體調查地區抽樣調查內政部辦理之租金補貼申請戶，其中關於各種租屋因素分析，租金是已租者選擇現租地點與搜尋新租屋的主要考量，需要電梯原因除了方便性與有年齡較長者外，特殊家戶還會因有身心障礙者而需要電梯，一般家戶則還會因有嬰幼兒有此需求。特殊家戶被房東拒絕的次數高於一般家戶 7.8 個百分點，房租、家庭組成、身心障礙、設戶籍等因素，是房東主要拒絕原因。對政府居住協助措施需求，不論是已租者或欲租者，均偏好「租金補貼」，認為合理租金補貼金額為「租金的二分之一」；其次偏好「出租住宅」。已租者之特殊家戶與一般家戶，及欲租者的特殊家戶，若欲承租政府提供的出租住宅，每月能支付的最高租金以 5,000 元~未滿 8,000 元為主。

(3)弱勢族群有租屋協助需求

就需求面而言，社會住宅需求調查綜合報告根據 100 年 3 月底我國低收入戶、中低收入身心障礙者家庭、中低收入老人家庭、單親家庭、育有未成年子女 3 人以上家庭及年滿 18-25 歲離開寄養家庭及安置教養機構的青少年等 6 類總戶數，共有 973,790 戶。

依據財稅資料核對及調查推計結果，依都市化程度分層推計全國後，可得 6 類經濟或社會弱勢家庭無自有住宅者合計為 394,715 戶（無自有住宅率 40.5%）。

表 1 六類經濟或社會弱勢家庭無自有住宅戶數

單位：戶

地區別	合計	低收入戶	中低收入身心障礙者家庭	中低收入老人家庭	單親家庭	育有未成年子女 3 人以上家庭	離開安置機構（家庭）青少年
5 都合計	218,015	42,420	39,666	17,960	95,312	22,516	141
臺北市	36,583	12,095	2,510	3,902	12,984	5,092	...
新北市	58,682	10,146	12,314	2,126	27,767	6,329	...
臺中市	39,383	4,995	5,289	2,939	20,462	5,698	...
臺南市	31,156	5,126	8,370	2,077	13,297	2,286	...
高雄市	52,069	10,058	11,183	6,915	20,802	3,111	...
臺灣省及金馬地區合計	176,699	29,168	42,271	12,387	69,208	23,504	162
桃園縣及三省轄市	48,601	5,189	9,793	3,573	23,818	6,228	...
其他縣市	127,936	23,979	32,478	8,814	45,389	17,276	...
總計	394,715	71,588	81,937	30,347	164,520	46,020	304

資料來源：100 年 3 月底，社會住宅需求調查綜合報告

普遍而言，弱勢族群於租屋時所遇到的困難可分為租不好、租不起及租不到。租不好係指因弱勢族群所得較低，租到的房屋多為違章建築，或普遍租屋品質較差；租不起係指因都會區市區租金較高，弱勢族群大多只能租在位置偏遠地區；租不到係指部分家戶因年齡、家庭組成、身心障礙、設戶籍等因素被房東拒絕。

2. 政府租金補貼及公有出租住宅供給

就租賃協助之供給面而言，目前廣義公有出租住宅資源(含租金補貼)一年最多可協助 57,820 戶弱勢家戶，公有出租住宅及租金補貼戶數僅佔住宅存量之 0.38%，對應現況經濟或社會弱勢家庭無

自有住宅戶數，可獲得直接協助家戶仍有落差。

表 2 租金補貼與公有出租住宅數量

項目	戶數	占住宅存量之比例(%)
住宅存量	8,493,852	-
出租住宅數量(含普查租用住宅、借住與配住及公有出租住宅)	1,823,699	21.47%
公有出租住宅數量	7,295	0.08%
租金補貼戶數	50,525	0.6%
公有出租住宅+租金補貼戶數	57,820	0.68%

資料來源：住宅存量為 104 年第 4 季住宅資訊統計彙報資料，出租住宅統計來源為 99 年人口及住宅普查，公有出租住宅數量為截至 105 年 5 月之統計值，租金補貼為 104 年度租金補貼核准戶資料。

3. 住宅租賃市場發展條例(草案)

為發展住宅租賃市場，藉此提升住宅租賃服務品質、專業化及保障租賃雙方權益，內政部刻正研擬「住宅租賃市場發展條例」(草案)，期使能健全住宅租賃市場，目前該條例草案刻正研議中。

二、辦理依據

(一)106 年 1 月 11 日修正公布之住宅法相關條文

1. 第 19 條第 1 項、第 2 項：(第 1 項)主管機關得依下列方式興辦社會住宅：第 5 款承租民間住宅並轉租及代為管理；第 6 款獎勵、輔導或補助第 52 條第 2 項租屋服務事業承租民間住宅並轉租及代為管理，或媒合承、出租雙方及代為管理。(第 2 項)民間得依下列方式興辦社會住宅：第 4 款承租民間住宅並轉租及代為管理。
2. 第 22 條第 1 項、第 3 項：(第 1 項)社會住宅於興辦期間，直轄市、縣(市)政府應課徵之地價稅及房屋稅，得予適當減免。(第 3 項)第 1 項社會住宅營運期間作居住使用之租金收入及依第 19 條第 1 項第 5 款、第 6 款或第 2 項第 4 款收取之租屋服務費用，免徵營業稅。
3. 第 23 條第 2 項：住宅所有權人依第 19 條第 1 項第 5 款、第 6

款或第 2 項第 4 款規定將住宅出租予主管機關、租屋服務事業轉租及代為管理，或經由租屋服務事業媒合及代為管理作居住使用，得依下列規定減徵租金所得稅：一、住宅出租期間所獲租金收入，免納綜合所得稅。但每屋每月租金收入免稅額度不得超過新臺幣 1 萬元。二、住宅出租期間之租金所得，其必要損耗及費用之減除，住宅所有權人未能提具確實證據者，依應課稅租金收入之 60%計算。

4. 第 26 條：第 25 條第 3 項屬依第 19 條第 1 項第 5 款、第 6 款或第 2 項第 4 款興辦社會住宅者，主管機關得給予入住者租金補助。
5. 第 52 條：主管機關為提升租屋市場健全發展，應研擬住宅租賃發展政策，針對租賃相關制度及專業服務，研擬短、中長期計畫。並就租屋市場資訊、媒合服務、專業管理協助及糾紛諮詢等提供相關服務。前項服務得由租屋服務事業辦理，其認定及獎勵辦法，由中央主管機關定之。

(二)社會住宅興辦計畫(草案)

1. 執行策略及方法，(四)推動包租代管：「透過修正住宅法，推動以包租代管方式興辦社會住宅，承租與管理民間空屋。此方案推行以都會地區為主，房客條件為住宅法所訂定之資格，並可發揮社會住宅散居效果。」
2. 預計 106-113 年共 8 年每年增加辦理 1 萬戶，共計 8 萬戶。106-109 年預計經費由中央統籌支應補助地方政府；110-113 年經費視中央與地方政府整體財政狀況，併入 8 年 20 萬戶社會住宅興辦計畫滾動式檢討補助比率。

(三)相關法令

1. 民法：第 443 條規定，承租人非經出租人承諾，不得將租賃物轉租於他人。但租賃物為房屋者，除有反對之約定外，承租人得將其一部分轉租於他人。承租人違反前項規定，將租賃物轉租於他人者，出租人得終止契約。第 444 條亦規定，承租人依

前條之規定，將租賃物轉租於他人者，其與出租人間之租賃關係，仍為繼續。因次承租人應負責之事由所生之損害，承租人負賠償責任。

2. 消費者保護法：規範消費者與企業經營者間就商品或服務所發生之法律關係，本部地政司並依該法第 17 條規定，訂定房屋租賃契約應記載或不得記載事項，並自 106 年 1 月 1 日生效。
3. 契約：以內政部地政司 105 年 6 月 23 日公告修正之房屋租賃契約書範本。

貳、計畫目標

一、目標說明

(一)計畫戶數

利用現有空屋 1 成(約 8 萬戶)，提供弱勢家庭及就業、就學青年租屋協助，以補足興辦社會住宅(興建：12 萬戶)20 萬戶之量能。本年度計畫目標戶數預計 106 年辦理 1 萬戶執行 3 年，該年度計畫由 6 直轄市先行試辦。

(二)包租辦理方式分析

因住宅法規定之包租方式，可由政府(含專責機構)作為二房東，或業者作為二房東，為期本年度計畫能順利推動及提高地方政府辦理意願，本年度計畫包租方式將擇一併採代管方式來推動以包租代管興辦社會住宅。以下將分析二種包租方式的優缺點及說明開會研商結果：

表 3 二種包租方式的優缺點

政府作為二房東	業者作為二房東
優點： 1. 公權力行使高，民眾風險低。 2. 成本較低。	優點： 1. 政府責任較輕、可節省人力。 2. 租賃期間相關風險(如空置

	期成本、到期不搬遷、欠租等)由業者承擔。
缺點： 1. 政府責任較重、人力不足。 2. 政府須承擔租賃期間相關風險(如空置期成本、到期不搬遷、欠租等)。	缺點： 1. 公權力行使低、民眾風險高。 2. 成本較高。

包租的風險包括：空屋(含租金、水、電、瓦斯、管理費…)、呆帳、房客特定事故、修繕(責任鑑定困難房東房客都不認同時)、到期不返還房屋、包租到期前的剩餘短期月份不好租等等。故以上二種包租方式所需經費差異在於，政府擔任二房東需要考量後續案件包租風險，而必須預留相關費用以為支應；由業者擔任二房東，則必須由業者承擔承租期間的所有包租風險。

105年11月4日本部召開研商本年度試辦計畫草案會議，與會6直轄市政府代表均表示，若要推動包租代管興辦社會住宅由業者作為二房東或代管二種方式地方政府的壓力較小，地方政府較有意願推動本試辦計畫。

二、達成目標之限制

(一)住宅租賃市場地下化

現行我國因房屋租賃(仲介費最高1.5個月租金)服務報酬遠低於買賣(最高實際成交價金6%仲介費)，民間仲介業者為利潤考量，專營租賃業者不多，使得住宅租屋市場多為自行出租之房東，故無從強制房東出租房屋辦理租屋登記，形成地下經濟，以致政府對於民間租屋市場無有效管道來掌握全面性資訊。

(二)政府部門推動人力不足

1. 專責機構尚未成立前，縣市政府辦理意願有限。
2. 縣市政府住宅單位因國宅階段性任務完成而紛紛裁併，住宅事

務多無專責單位，且辦理人員不足，影響執行成效。

(三)住宅租賃管理事務紛雜，管理不易

住宅租賃管理與住宅買賣不同，雖同屬私人契約行為，住宅買賣於登記後，買賣雙方權利義務關係即已結束，但住宅租賃之權利義務關係卻是在契約簽訂後發生，且時間長達1年以上，並產生民法上多種權利關係(包括物權、債權)，涉及之法令包括土地法、消費者保護法、公證法、民事訴訟法等，若辦理民間住宅包租代管業務，對於法令層面須多加考量。

參、現行相關政策及方案之檢討

一、社會住宅短期實施方案

(一)主要內容

本方案係由本部與臺北市及新北市政府共同推動，並奉行政院於100年6月16日核定，主要推動臺北市及新北市之5處試辦基地，包括萬華青年段、松山寶清段、三重大同南段、三重同安厝段及中和秀峰段等，預計興建約1,992戶。本方案由本部補助土地價款約34.26億元，臺北市2處係由該府編列預算自行興建，新北市3處則以BOT方式興建。

(二)執行成果

本部業於100年10月26日核定臺北市政府及新北市政府之興辦事業計畫。臺北市政府業委託建築師辦理完成二處基地之初步建築設計，並多次召開說明會，積極與當地民眾溝通協調中，以逐步化解當地民眾之反對意見。新北市政府業完成BOT招商作業，於102年5月15日與日勝生活科技股份有限公司完成簽約，預定自105年5月起陸續完工。

(三)檢討建議

本案自99年11月間公布5處興辦地點後，及遭受當地居民

反對，擔心影響當地治安與房價，經臺北市及新北市政府多次召開說明會與當地居民溝通後，反對聲浪業趨緩。未來推動社會住宅時，政府應將加強與民眾之溝通參與，並針對鄰里社區既有之活動及社區之需求，補充加強其不足之部分(如：公共空間綠化、交通、社會福利、醫療照顧、教育、就業、環保等項)，使周邊社區鄰里得共同分享使用，形成共存共榮之整體。

二、社會住宅中長期推動方案

(一)主要內容

本方案於 103 年 1 月 6 日奉行政院核定，期程為 103 年至 112 年，興辦主體為直轄市、縣(市)政府，自 103 年至 112 年匡列 67 億 6 仟 8 佰餘萬元，補助直轄市、縣(市)政府興辦社會住宅之先期規劃費、工程費或用地有償撥用經費，預計至民國 112 年社會住宅存量將可達到 3 萬 4 千戶。

(二)執行成果

103 年度補助先期規劃費 12 案，總計 1800 萬元(其中新北市 3 案於 104 年底申請撤案)，另核定補助臺中市及新北市政府辦理有償撥用臺中市大里區國光段及新北市三峽區劉厝埔段等 2 處國宅用地興辦社會住宅。104 年度補助先期規劃費 10 案，總計 1500 萬元；補助工程案 4 件、用地有償撥用案 1 件，約 15 億餘元。105 年度核定 14 件先期規劃案、1 件工程費案及 3 件用地有償撥用費案。

此外，為促進社會住宅興辦，本部亦在法制面協助多項法令修訂：於 103 年 6 月 24 日函頒「各機關國有土地參與都市更新或聯合開發後分回之房地優先作為公營出租住宅或社會住宅作業程序」；104 年 2 月 5 日檢送「多元取得社會住宅或社會住宅用地操作模式及作業程序彙整表」，請直轄市、縣(市)政府以多元方式興辦公共住宅；104 年 9 月 24 日辦理「運用都市計畫調整容積及都市更新促進社會住宅興辦策略規劃」委託案成果說明

會，持續宣廣直轄市、縣(市)政府，以優先運用國有土地參與都市更新或聯合開發後分回之房地、運用都市計畫調整容積及都市更新辦理公共住宅，以促進公共住宅之興辦。

(三)檢討建議

為積極擴大照顧弱勢者居住需求，本部於 104 年 7 月 7 日核定補助臺北市、新北市及臺中市政府工程費及用地有償撥用費時，即明定：「另為提高社會住宅照顧弱勢之比例，獲致本部補助案件，應提供至少百分之二十以上比例出租予住宅法第 4 條第 1 項之特殊情形或身分者。」並於 104 年 7 月 16 日函請各直轄市、縣(市)政府於興建社會住宅時，提供予特殊情形或身分者之比率提高至 20% 以上，另本部於 105 年 7 月 18 日報送行政院之住宅法修正草案已將上開比率提高至 30%，其中特殊情形或身分者用詞修正為經濟或社會弱勢，案經行政院第 3513 會議決議通過，於 105 年 9 月 2 日函送立法院審議。

三、租屋服務平臺試辦計畫

內政部「102 年租屋服務平臺試辦計畫」補助直轄市、縣(市)政府輔導民間不動產租賃服務業者、物業管理公司或非營利組織，成立租屋服務平臺，提供一般民眾租屋資訊、租屋諮詢、租屋糾紛諮詢等相關服務外，另應協助公益出租人與中低所得家庭雙方之租屋媒合或仲介、租屋公證、協助租屋修繕諮詢、協助租屋搬遷諮詢等相關事宜。

另自 102 年 9 月起，補助臺北市等 5 直轄市及雲林縣政府等 6 縣市成立 16 家租屋服務平臺，共計未媒合件數中，出租件數 73 件，承租件數 233 件，已媒合件數 18 件，租屋糾紛諮詢件數 264 件。

經彙整 102 年 12 月 18 日租屋服務平臺租屋媒合服務執行成效會議成果，現行租屋服務平臺推動不易因素如表 4。

表 4 租屋服務平臺推動不易因素分析

政策目標設定	計畫執行方向	推動不易之關鍵因素
一 建立民間租賃住宅資訊整合平臺	透過資訊交易透明的目的建置租屋資訊網	1. 租屋服務平臺，係為協助弱勢家庭於租屋市場上租到合適的房子，除刊登承租資訊外，亦提供媒合及代管等服務，與一般商業租屋平臺有別。 2. 另租屋服務平臺本身推行不易的因素眾多，還包括房東不願意租給弱勢家庭、怕收不到租金、租屋糾紛、租稅等。
二 鼓勵民間住宅釋出做為租賃住宅	提供修繕補助一萬元	修繕補助不足，房東誘因不足
三 提升租賃住宅的居住品質	合法建物的規定以及提供修繕補助提升居住品質	房東自行託租無需受合法建物的規範
四 照顧弱勢租屋族群的居住權利	媒合公益出租人(愛心房東)並有特殊情形可申請代墊租金三個月	代墊非補助性質，且計畫之出租物件不足，未真正解決弱勢租屋者的租屋困難
五 租賃服務的提供與租賃糾紛的調解	提供租屋諮詢與糾紛諮詢的服務	租屋糾紛僅為諮詢協助，並未能真正解決租屋糾紛發生時雙方的調解或協商需求

爰「103 年度租屋服務平臺你租我管試辦計畫」參照目前臺北政府作法(自 103 年 4 月開辦)，增加代租代管服務項目，以增加房東出租住宅意願，本計畫並獲行政院於 103 年 9 月 10 日同意辦理。

租屋服務平臺為新興業務，屬實驗性計畫，103 年度計畫從去年至今執行成果以實驗的角度看來，算是有明顯的突破，承辦 3 直轄市已於 105 年 3 月全數結案，共計媒合 44 件，就媒合案件看來，在先天的結構限制之下慢慢顯現出成效。雖然在整個租屋市場來看數量非常少，說服力不夠，但從社福的角度來看，已有初步的成效，未來租屋市場相關條件較為成熟時，或許成效會有顯著性成長。

另因考量「103 年度租屋服務平臺你租我管試辦計畫」臺北市、新北市及臺中市辦理平臺於 104 年 11 月至 105 年初陸續辦理結案，為免影響原有媒合房東及房客權益，舊年度與新年度租屋服務平臺中斷時間不宜過長，故直接提出「105 年度租屋服務平臺你租我管試辦計畫」以為因應，並於 104 年 11 月 27 日獲行政院同意再行試辦 1 年。

另為配合住宅法修正草案，106 年檢討轉型以社會住宅包租代管方式，提供房東更多出租誘因，並持續吸引更多民間業者參與政府計

畫，以做為發展租屋產業的起步，105 年度租屋服務平臺計畫持續辦理至完成媒合後承租雙方維期 1 年的代管服務，後續不再辦理租屋服務平臺。

惟未來為多元提供社會住宅，且因住宅法修正草案的提出，對於住宅租賃市場提供作為公益出租使用有一定的誘因，105 年度計畫媒合成效較以往有顯著成長，故規劃於 106 年度包租代管試辦計畫中，提供一定比例戶數以代管方式辦理，期使直轄市、縣(市)政府延續以往租屋服務平臺代租代管經驗，以因應房東、房客不同的出租住宅需求。

四、臺北市空閒住宅代租代管計畫

(一)計畫概述

臺北市政府於 103 年 4 月推出「臺北市空閒住宅代租代管計畫」，計畫辦理 100 件租屋媒合，並由財團法人崔媽媽基金會及永勝資產管理股份有限公司共同得標。其計畫內容如下：

委託廠商開發每月月租金 18,000 元以下之合法住宅出租予弱勢房客，租賃過程之仲介費、公證費及相關管理費用由臺北市政府補助。

提供房東 2 年免費代租、代管服務，代理房東招募房客、簽訂租約、收取租金、協助辦理住宅修繕、釐清修繕責任及經費分攤、排解租屋糾紛、代理房東確認屋況及設施設備等。

另亦代理弱勢房客搜尋適合承租之合法住宅、媒合簽約，並於租屋期間進行居家關懷訪視，代理房客與房東溝通，協助申請社福資源，並視情況申請代墊租金、急難救助、搬家協助、排解租屋糾紛、協助弱勢房客向市府申請租金補貼或相關社福資源，解決以往弱勢房客繳納租金不穩定的問題。

(二)辦理成果

截至 105 年 10 月底止，累積媒合件數為 41 件。

五、臺中市活絡空閒住宅市場執行計畫

(一)計畫概述

為解決臺中市空閒住宅問題，臺中市政府臺中市活絡空閒住宅市場執行計畫，以提供住宅修繕補助，期將屋況不佳的閒置住宅重新納入租屋市場。計畫內容如下：

受補助住宅通過修繕竣工檢核後，臺中市政府撥付第 1 期修繕補助款 40%，房東在 90 日內完成媒合出租住宅與租賃契約公證，繳交公證書及租約影本後，撥付賸餘修繕補助款。

經臺中市補助修繕完成之空閒住宅，未來 3 年以低於市價之承諾租金，優先承租給中低所得家庭。

102 年計畫補助 40 戶、103 年補助 120 戶，每戶最高 30 萬元。

(二)辦理成果

103 年計媒合 37 件。

肆、計畫內容

一、辦理方式

(一)推動構想

為協助弱勢民眾於住宅租賃市場租屋、鼓勵民眾釋出空餘屋，及減輕地方政府新建社會住宅的財務負擔，社會住宅興辦計畫(草案)規劃以多元方式取得社會住宅，其中包含包租代管民間住宅方式，預計自 106 年起 8 年辦理 8 萬戶，平均 1 年辦理 1 萬戶。為達此計畫目標，本計畫規劃提供房東保證收租、稅賦減免、修繕及居家安全保險費等補助，另提供租屋服務事業業者服務費及服務費免營業稅的優惠。在人力組織部分，計有政府自行辦理(含委託專責機構)及業者包租等 2 種包租方式，並依據前述包租方式分析，本試辦計畫採業者擔任二房東方式辦理。另為提供民眾多元參與辦理社會住宅方式，延續採用代管方式補助業者辦理。

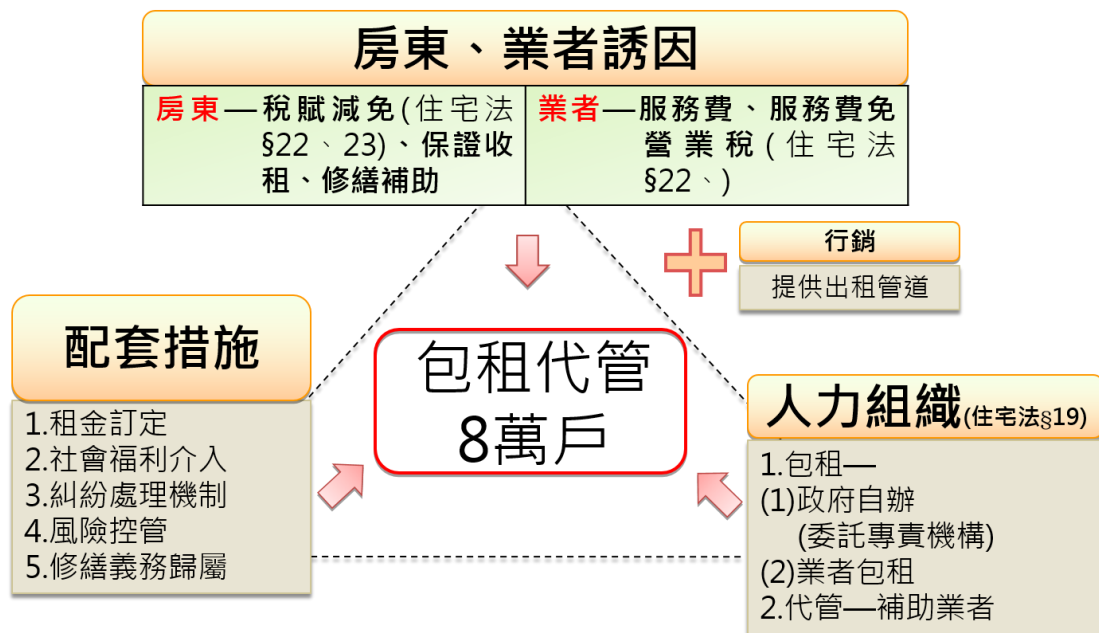


圖 2 包租代管試辦計畫推動構想示意圖

包租與代管方式比較分析如下表，因本試辦計畫為積極擴大照顧弱勢族群居住需求及排除弱勢族群租屋困難的問題，爰本試辦計畫辦理戶數以包租兼採代管方式辦理。

表 5 包租與代管比較分析表

辦理方式	房客資格	空置期	糾紛處理	風險評估
包租－業者擔任二房東	一般戶 特殊戶	○	1. 業者面對房東、房客。 2. 部分適用消保法。	1. 業者責任重。 2. 風險成本業者負擔。
代管	一般戶 特殊戶	×	1. 業者協助房東、房客。 2. 部分適用消保法。	1. 政府、業者均較無責任。 2. 風險成本房東負擔。

(二)辦理方式

1. 年度目標：10,000 戶，執行 3 年。

(1)包租：臺北市 1,100 戶、新北市 1,100 戶、桃園市 800 戶、臺中市 800 戶、臺南市 600 戶、高雄市 600 戶，共計 5,000 戶。

(2)代管：臺北市 1,100 戶、新北市 1,100 戶、桃園市 800 戶、臺中市 800 戶、臺南市 600 戶、高雄市 600 戶，共計 5,000 戶。

(3)包租及代管計畫戶數，得視計畫執行情形，滾動式互相調整。

2. 辦理區域：106 年度由 6 直轄市先行試辦，其他縣市有意願者可另行申請。

3. 辦理方式：

(1)包租：由業者擔任二房東及管理，推動模式如圖 3。

(2)代管：由政府委託業者，協助媒合租屋市場上房東及房客並辦理簽約，及代為管理租約，推動模式如下圖 4。

4. 房東資格：申請出租之住宅為合法建物。

5. 房客資格：

(1)包租：為一定所得以下，且符合各縣市所訂資格者，其中經濟、社會弱勢戶比率至少 4 成。

(2) 代管：為一定所得以下，且符合各縣市所訂資格者，其中經濟、社會弱勢戶比率至少 4 成。

6. 租金：包租為市場租金價格 8 折或依市場條件決定，向房東承租、代管模式房東以市場租金價格 9 折出租，依據房客負擔能力再分別打折租給房客，並由政府負擔租金差額。

7. 簽約：

(1) 包租：由業者與房東簽訂 3 年租約，再以二房東身分與房客簽租約，並由業者辦理後續租約管理服務。

(2) 代管：係由政府委託業者，協助媒合租屋市場上房東及房客並辦理簽約，租約期限至少 1 年，由業者辦理後續租約管理服務。

8. 辦理業者：

(1) 立案之社會團體。

(2) 財團法人社會福利慈善事業基金會。

(3) 財團法人宗教團體或文教基金會，其捐助章程中明定辦理社會福利或住宅相關業務者。

(4) 不動產租賃業、不動產經紀業或其他相關服務業。

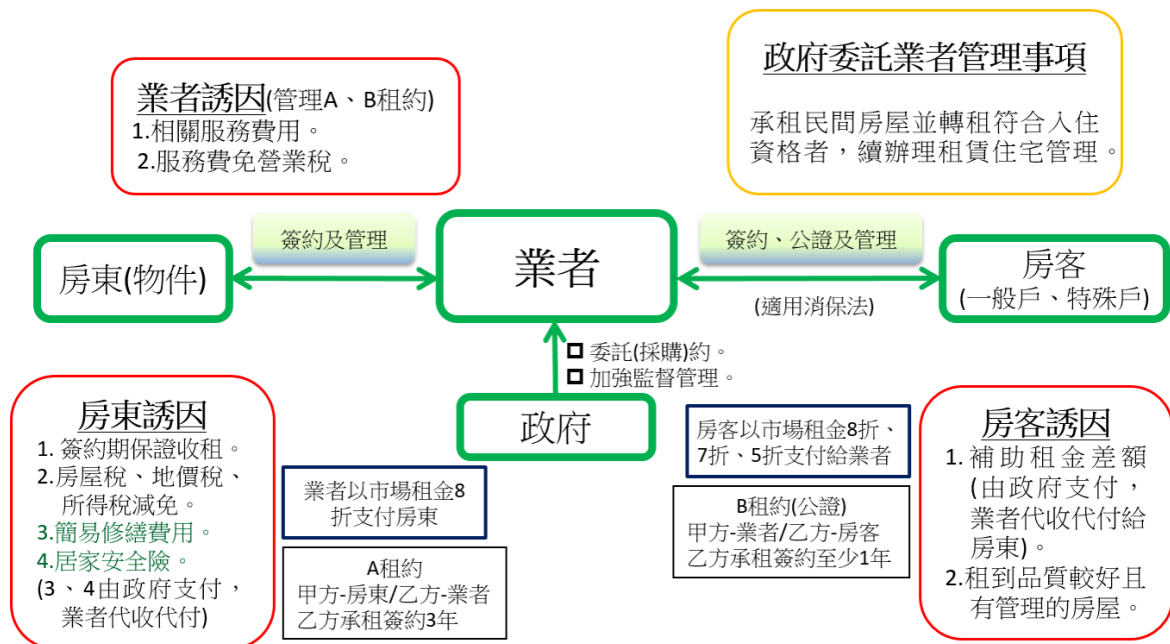


圖 3 包租辦理方式示意圖－業者擔任二房東

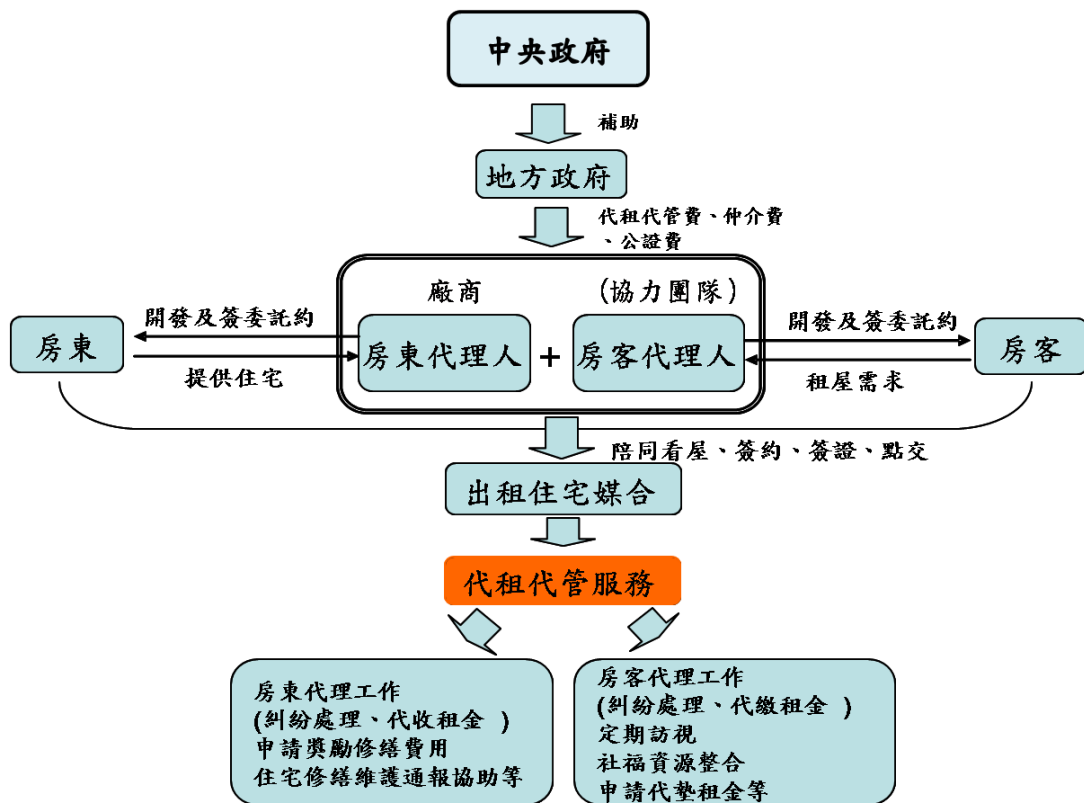


圖 4 代管辦理方式示意圖

(三)辦理項目

1. 業務分工

- (1)督導（協辦、補助）機關：本部研議、規劃及建立包租代管運作機制。
- (2)主辦機關：直轄市、縣（市）政府。
- (3)執行單位：由業者(含租屋服務事業業者)專責業務執行。

2. 主要工作項目

本計畫業者辦理工作項目如下表：

表 6 服務項目表

服 務 項 目		辦 理 方 式			
		業者包租	代管		
媒 合 前 服 務	一、包租/代管之推廣招募。	○	○		
	二、屋況確認。	○	○		
	三、協助政府、房客帶看屋作業。	○	○		
	四、簽訂租約(含協助政府與東、客雙方簽約，或協助東、客雙方簽約)。	○	○		
	五、契約公證。	○	○		
媒 合 後 服 務	管	六、東、客雙方租金代收代付。	○	○	
	理	七、定期關懷訪視、急難通報。	○	○	
	服	八、租約糾紛、爭議協助處理。	○	○	
	務	九、協助欠租催繳、到期不搬遷處理。	○	○	
	服	十、辦理房屋簡易修繕/協助房東辦理房屋修繕獎勵。	○	○	
	務	其	十一、代墊租金諮詢。		○
		他	十二、修繕及搬遷諮詢。	○	○
		服	十三、相關稅賦減免諮詢。	○	○
		務	十四、協助房東申請保險費補助。	○	

3. 辦理程序

直轄市、縣（市）政府應依本部規定期限內，將工作計畫書及相關文件送本部審查後，將函知各地方政府核定補助金額。符合申請條件之業者於直轄市、縣(市)政府公告期間提出服務建議書，經縣市政府審查核准後簽約辦理。

另於本年度計畫開辦後，辦理 1 至 2 場業務執行面的教育訓練，使業者及縣市政府能儘快了解工作項目內容及作業流程，以提升服務效能。

4. 相關請款作業

俟本計畫函頒後配合研訂相關請款作業須知，以利各縣市政府及業者遵循辦理請款作業。

二、獎勵內容

為鼓勵房屋所有權人將空屋出租予符合資格房客，及提高業者參與意願，本計畫應支付之媒合費(或開發費)、公證費、代管費(或包管費)、出租住宅修繕費用獎勵、保險費用、代墊租金等所需費用由政府負擔。相關獎勵誘因項目簡述如下：

(一)包租—業者擔任二房東

1. 住宅出租修繕費獎勵

住宅出租修繕費用獎勵額度，每1處簽約3年，3年共計最高新臺幣3萬元。

2. 開發費

由業者負責開發房東及房客端，獎勵分別與房東、房客簽訂租約之費用，其費用最高為每件每次簽約租金1.5個月。

3. 包管費

由業者開發房東及房客端，除分別與房東、房客簽訂租約外並管理租約，因業者擔任轉租人風險由業者自行負擔，為提高業者參與意願，提供最高簽約月租金25%的包管費3年。

4. 租金補助

本計畫承租對象為符合各直轄市、縣(市)政府之社會住宅申請資格者，故可分為一般戶及經濟、社會弱勢戶，一般戶以市場租金8折承租(承租人等同享受市場租金20%優惠)，不給予租金補助；經濟、社會弱勢戶再以一定所得區分(授權地方政府區分)為2類，第1類以市場租金7折承租(承租人等同享受市場租金30%優惠)，政府租金補助為市場租金1折，第2類以市場租金5折承租(承租人等同享受市場租金50%優惠)，政府租金補助為市場租金3折，租金差額由中央補助。

5. 保險費

規劃居家安全險(含火險、地震險及特殊事故致房屋跌價保障險)補助，由中央全額補助，規劃保費最高為每年每處3,500元。

6. 公證費

政府提供與房客簽訂契約時所需公證費用，每件每次最高不得超過 3,000 元。

(二) 代管

1. 住宅出租修繕費獎勵

住宅出租修繕費用獎勵額度，每 1 處簽約 1 年，獎勵最高新臺幣 1 萬元。

2. 代墊租金

房客因緊急事由，致生活陷於困境，經直轄市、縣(市)主管機關會同社政主管機關評估認定無力支付租金者，且簽訂還款計畫後，得由政府代為墊付租金(最多不得超過 3 個月，並以 1 次為限)，惟須依租賃契約規定繳納之擔保金已抵扣租金後之次月起，始得撥付。直轄市、縣(市)主管機關對於未依還款計畫積欠墊付租金之房客，應催告限期繳納、聲請法院發支付命令或依法起訴、聲請法院強制執行等相關法令規定程序催收之。

3. 媒合服務費

提供業者開發房東、房客端之媒合服務費，最高為簽約月租金金額 1 個月。

4. 代管費

業者代理所有權人及承租人處理出租住宅事宜，降低並解決租屋糾紛，提高房屋所有權人出租意願，故提供一般戶最高每月簽約月租金金額 10% 的代管費、弱勢戶 20% 代管費。

5. 租金補助

本計畫承租對象為符合各直轄市、縣(市)政府訂定之資格者，故可分為一般戶及經濟、社會弱勢戶，一般戶以市場租金 9 折承租(承租人等同享受市場租金 10% 優惠)，不給予租金補助；經濟、社會弱勢戶再以一定所得區分(授權地方政府區分)為 2 類，第 1 類以市場租金 7 折轉租(承租人等同享受市場租金 30% 優惠)，即租金補助為市場租金 2 折，第 2 類以市場租金 5 折轉租(承租人等同享受市場租金 50% 優惠)，即租金補助

為市場租金 4 折，租金差額由中央補助。

6. 公證費

政府提供租賃雙方簽訂契約時所需簽證費用，每件最高不得超過 3,000 元。

(三) 二種辦理方式之包管費及代管費預估分析

上述二種辦理方式所提供之相關獎勵誘因項目中，皆以包管費及代管費為支出最多之項目，其費用成數調整會直接影響經費需求額度及業者辦理意願。估算該費用考量業者之成本如下：

1. 人力成本：

依據一般物管業經驗，1 個人預計管理 40 個物件，以臺北市戶數為例，預估業者辦理 2000 件，需配置 50 個人，需辦理之事務如下表 7：

表 7 業者服務項目及人力配備表

媒合前服務		媒合後服務
1. 屋況確認、整理 2. 帶看 3. 簽約、公證		1. 租金代收代付 2. 訪視、通報 3. 日常修繕 4. 糾紛、爭議處理 5. 欠租催繳、到期不搬遷 6. 遺留物處理
人力配備(預估)		
業務	1. 開發房東、房客 2. 帶看 3. 媒合斡旋 4. 收訂簽約。	
管理人員	空屋期： 定期巡視空屋。 遷入前： 1. 代理房東與房客簽約 2. 空屋期費用結算繳交(轉帳務處理) 3. 房客遷入點交。 遷入後： 1. 收租催租 2. 修繕 3. 糾紛、違約處理(轉法務處理)。 解約後： 1. 房客遷出點交 2. 費用結算(轉帳務處理)。	
帳務	水電費、瓦斯費、管理費、修繕費等結算及繳交，並與房東、房客對帳。	
工務	必要時會同管理師進行責任鑑定、報價、施工。	

房務	房屋及設備的清潔與佈置，可加速房屋出租及提高租金。
法務	談判斡旋、寄發存證信函、調解、訴訟、債務追討等。
社工	訪視關懷、尋找民間資源協助、就業輔導。

2. 風險成本

若業者擔任社會住宅包租代管計畫之二房東，除原有一般住宅包租風險外，亦須承擔該包租住宅承租對象為弱勢族群之風險，說明如下：

- (1) 一般包租風險態樣：包括空屋、呆帳及包租到期前的剩餘短期月份難以出租等造成的損失（包括租金、水、電、瓦斯、管理費…等）、房客特定事故、修繕（責任鑑定困難，房東、房客都不認同時）、到期不返還住宅等。
- (2) 社會住宅風險態樣：包括弱勢族群媒合難度較高、管理成本較高、欠租率較高、民意代表介入、政府政策變動性大等。

3. 包管及代管費用成數訂定分析

本試辦計畫預估包租方式補助業者包管費為每月簽約租金 25%、代管方式補助業者代管費為每月簽約租金 10%~20%。訂定考量因素如下：

- (1) 一般民間業者包租係以市價 7~8 成向房東承租，再以市價轉租予房客，故租金價差 2~3 成（取中間值為 25%）即為業者利潤及管理所需費用，且須承擔包租風險。
- (2) 本部先前辦理之租屋服務平臺你租我管試辦計畫，其中中央補助仲介費用為市場租金 1.2 個月，換算每月平均補助 3.3%，加計補助代管費用 20%，共計 23.3%，但業者無須承擔包租風險。
- (3) 本試辦計畫預估代管方式之代管費，係參考租屋服務平臺試辦計畫（20%）及臺北市空間住宅代租代管計畫代管費（30%）成數訂定；惟包租方式之包管費，係以市價 80% 之簽約租金乘以 25% 為包管費，故換算市價租金成數為 20%，加上換算每月開發費用 3.3%，共計為 23.3%，較低

於民間一般包租價格，且業者尚須承擔社會住宅之風險。

- (4) 包租方式之包管費因本試辦計畫戶數多，以致支出金額相對龐大，故包管費成數訂定除須考量政府整體財政因素外，亦須考量給予民間業者利潤空間，以提高業者參與意願。

三、相關配套措施

(一) 宣傳

為使本計畫能廣為周知，除利用媒體(報紙、電視、廣播)、交通運輸工具(捷運車廂、高鐵、台鐵等)、文宣(海報、折頁)、網路(臉書等)及各機關跑馬燈等宣傳管道外，亦可透過水、電費帳單以政令宣導方式，強化宣傳效果。

(二) 與房東簽訂契約時須注意事項

1. 後續配合製作租賃契約範本，請辦理之直轄市、縣(市)政府及業者參酌使用。
2. 屋況確認(含出租住宅修繕範圍)：
 - (1) 必須為合法建物。
 - (2) 為堪用(不涉及室內裝修許可、變更使用、外牆修繕、防火避難設施等修繕)之住宅。
 - (3) 業者於辦理修繕獎勵費用請款前，需檢附房東簽名之修繕同意書。
3. 租金訂定：

參考政府相關租賃統計資料，及民間出租住宅鄰近地區(同行政區)同季、相同住宅類型、屋況、屋齡相近出租住宅之交易租金價格及成交案例，並屆時由地方政府或業者訂定市場租金價格區間，做為訂定租金市場價格參考。
4. 保險機制：

規劃居家安全險(含火險、地震險及特殊事故致房屋跌價保障險)補助，由中央全額補助，採徵選廠商方式辦理，屆時由房東與徵選之產險業者簽訂保險契約，規劃保費為 3,500 元，理賠保額上限為 200 萬元。

5. 押金處理：

- (1) 由業者擔任二房東時，業者給付房東，及向房客收取之押金，由業者自行處理。
- (2) 代管：由房東與房客自行約定金額。

(三) 與房客簽訂契約時須注意事項

1. 住戶公約：

與房客簽約之住宅租賃契約範本中訂定，並由業者參酌訂定，並不得違反民法、消費者保護法等相關規定。

2. 糾紛處理機制：

- (1) 由業者包租時若有住宅租賃爭議，房東或房客得逕向直轄市或縣(市)消費爭議調解委員會申訴。
- (2) 欠租處理：

本計畫須簽立定期租約，則房客積欠租金時，業者應依民法第440條第2項規定「租賃物為房屋者，……，遲延給付逾二個月時，始得終止租約。」業者應訂定相當期限催告繳清租金欠額，但房客仍不繳清，由業者評估若屬惡意欠租者，依上述規定終止租約，並依公證法規定逕送強制執行；若房客有緊急危難事由而欠租者，由業者通報地方社政單位評估並視情形結合資源提供相關協助。

3. 社會福利資源介入：

除前述於欠租時之介入外，並由業者進行房客定期關懷訪視，若房客有緊急危難時，由業者通報地方社政單位評估並視情形結合資源提供相關協助。

四、各單位協助辦理分工

表 8 各單位協助辦理分工表

協助配合事項	主辦機關
1. 協調地方稅務單位配合辦理地價稅、房屋稅減免事宜	1. 財政部 2. 內政部
2. 協助居家安全險開辦推廣	1. 行政院金融監督管理委員會 2. 內政部
3. 研議以水、電費帳單信封背面辦理政令宣導	1. 經濟部 2. 內政部
4. 協助糾紛諮詢的法令解釋	1. 行政院消費者保護處 2. 法務部 3. 內政部
5. 社會福利資源介入	1. 衛生福利部 2. 內政部

註：上述請各單位協助配合事項將依實際辦理情形配合修正(本表係依政院 106 年 4 月 18 日同意函示修訂納入)

伍、經費需求

106 年度計畫(執行 3 年)所需經費項目包括住宅修繕費用、保險費、公證費、租金補助、開發/媒合服務費、代/包管費等等，採論件計酬方式辦理，依實支用，概估需編列總經費為新臺幣 22 億 7,845 萬元，中央全額補助，由包租-業者擔任二房東搭配代管辦理方式同步進行，故以下分就此 2 種方式說明經費編列情形，得視實際執行狀況調整計畫戶數、經費項目及金額，其經費配置細目如表 8 及表 9。

本計畫所需經費由住宅基金支應，倘預算未及編列，於社會住宅興辦計畫報奉行政院核定後，以超支併年度決算辦理。

一、包租－業者擔任二房東

表 9 包租－業者擔任二房東經費編列表

項 目		說 明	金額(千元)
(一)中央補助經費款項	住宅出租修繕費獎勵	10,000 元/年×3 年×5,000 件	150,000
	開發費	12,000 元/月×1.5 個月×2 次×5,000 件(註1)	180,000
	包管費	12,000 元/月×36 個月×25%×5,000 件	540,000
	租金補助	15,000 元/月×10%×36 個月×1,000 件+15,000 元/月×30%×36 個月×1,000 件(註2)	216,000
	保險費	3,500 元/件×3 年×5,000 件	52,500
	公證費	3,000 元/件×3 次×5,000 件	45,000
(二)中央統籌補助款項	業務宣傳費	中央留用 2 百萬元，其餘 4 百萬元補助各縣市辦理宣傳之用	6,000
	資料及督導處理費	700 元/件×5,000 件	3,500
合 計			1,193,000

註 1：經費計算基準概估市價租金以每月 1 萬 5,000 元計算，打 8 折即為 1 萬 2,000 元。惟後續各縣市提報之工作計畫得視各地市場租金調整，不得超過每月 2 萬 2,500 元，並以不超過計畫總經費為限。

註 2：假設每一戶平均 3 年內有 2 個房客承租，則開發費以 2 次計算。

註 3：租金補助第 1 類弱勢戶件數為 5,000 戶×2 成=1,000 件，第 2 類弱勢戶件數亦同。

二、代管

表 10 代管經費編列表

項 目		說 明	金額(千元)
中央補助經費款項	住宅出租修繕費獎勵	10,000 元/年×3 年×5,000 件	150,000
	媒合服務費	13,500 元/月×1 個月×5,000 件×3 次	202,500
	代管費	13,500 元/月×36 個月×20%×2,000 件+13,500 元/月×36 個月×10%×3,000 件	340,200
	租金補助	15,000 元/月×20%×36 個月×1,000 件+15,000 元/月×40%×36 個月×1,000 件	324,000
	公證費	3,000 元/件×3 次×5,000 件	45,000
	代墊租金	13,500 元/件×500 件×3 個月	20,250
	資料及督導處理費	700 元/件×5,000 件	3,500
合 計			1,085,450

註：經費計算基準概估市價租金以每月 1 萬 5,000 元計算，打 9 折為 1 萬 3,500 元。惟後續各縣市提報之工作計畫得視各地市場租金調整，不得超過每月 2 萬 2,500 元，並以不超過計畫總經費為限。

陸、預期成效

藉由推動包租代管計畫，期使民眾積極釋出空餘屋，協助弱勢民眾於租賃市場中承租安全、合法住宅，進而推動社會住宅，減輕地方政府興建社會住宅負擔，並健全住宅租賃市場。

柒、計畫期限及計畫期程結束後配套措施

一、計畫期限

(一)包租：預計於 108 年 6 月 30 日前完成包租 5,000 戶媒合案件，惟該期限到期後，第 2 期計畫仍未開辦之直轄市，得再延長 2 個月。本方案因業者與房東簽 3 年租約且後續有包管服務，故本年度計畫實際執行至 111 年 8 月 31 日。

(二)代管：預計於 108 年 6 月 30 日前完成代管 5,000 戶媒合案件，惟該期限到期後，第 2 期計畫仍未開辦之直轄市，得再延長 2 個月。本方案因業者協助房東與房客 1 年簽訂 1 次租約，得續約 2 年，故本年度計畫實際執行至 111 年 8 月 31 日。

二、計畫期程結束後配套措施

於 3 年計畫期程結束前檢討執行成效，並滾動式調整計畫戶數、獎勵項目或辦理方式，以利後續計畫之執行，俾得以延續推動。